

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da : [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **175 / 2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.06.2024 ore 9,00

Giudice delle Esecuzioni: **D.ssa Ghedini Anna**

Custode Giudiziario: **Avv. Baldisserotto Filippo**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto unico 01**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it



## Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di appartamento al P.1° con garage al P.T. , sito in Pieve di Cento (BO) via Provinciale per Bologna [REDACTED] .

L'appartamento al P.1° è composto da ingresso-pranzo-soggiorno con balcone , cucina , disimpegno/ripostiglio , n. 1 camera matrimoniale con balcone , camera doppia e bagno.

Versa in buono stato di manutenzione e conservazione

E' censito nel Catasto Fabbricati di Pieve Cento con intestazione [REDACTED] proprietà quota 1/1 , al foglio [REDACTED]

[REDACTED] , piano 1°, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5 , sup.catastale 78 mq. , rendita €. 387,34.

Ha diritto alla corte comune mapp. [REDACTED] 1 e all'ingresso/vano scala comune mapp. [REDACTED]

Confini : Spazio aereo su corte comune [REDACTED] vano scala-disimpegno comune , [REDACTED]

Il garage al P.T. è per unico auto.

Versa in buono stato di manutenzione e conservazione

E' censito nel catasto fabbricati di Pieve Cento con intestazione Vitale Lisa proprietà quota 1/1 , al foglio 22

-particella [REDACTED] , indirizzo Via Provinciale Bologna [REDACTED] , piano T , categoria C/6, classe 3, consistenza mq.17 , sup.catastale 17 mq. , rendita €. 71,99.

Ha diritto alla corte comune mapp. [REDACTED] 1.

Confini : corte comune [REDACTED] due lati , mapp. [REDACTED]

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi delle due unità, corrisponde alle risultanze catastali ed all'intestazione.

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi è conforme sotto il profilo edilizio (corrisponde allo stato autorizzato salvo lievi modifiche che sono da considerare tolleranze costruttive ai sensi della LR. E.R. 23/2004).

L'appartamento ed il garage sono pervenuti all'esecutata in forza di atto cessione di diritti reali a titolo gratuito del notaio A. Forte del 15.09.2011 [REDACTED]

Prezzo base **€. 116.000,00.**

Beni in PIEVE DI CENTO (BO)  
Via Provinciale Bologna

## Lotto: 01

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento con garage in Pieve di Cento (BO) via Provinciale Bologna**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di piena proprietà

-  
Cod. fiscale : - (libera all'acquisto del e poi coniugata con ).

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

**Identificato al Catasto Fabbricati di Pieve di Cento (BO) :**

Intestazione:

-  
proprietà quota 1/1

foglio 22

- particella , indirizzo Via Provinciale Bologna piano 1°, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5 , sup.catastale 78 mq. , totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita €. 387,34.

-particella , indirizzo Via Provinciale , piano T , categoria C/6, classe 3, consistenza mq.17 , sup.catastale 17 mq. , rendita €. 71,99.

Utilità comuni :

foglio (corte comune )  
foglio (ingresso vano scala comune ai subb. dal 11 al 16 )

Confini:

Appartamento : Spazio aereo su corte comune , , vano scala-disimpegno comune ,

Garage : corte comune .1 per due lati , .9 ,

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.

Regolarizzabili mediante : //

**Per quanto sopra SI dichiara la Conformità Catastale delle due unità pignorate.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Centro di Pieve di Cento

**Area urbanistica:** residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara –Cento – Bologna .

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali – commerciali-

**Attrazioni paesaggistiche:** //////////////

**Attrazioni storiche:** Ferrara- Cento

**Principali collegamenti pubblici:** //////////////

**Servizi offerti dalla zona:** //////////////

## 3. STATO DI POSSESSO:

Le due unità pignorate [REDACTED] sono utilizzate da [REDACTED] col suo nucleo familiare . L'esecutata tuttavia ha residenza in [REDACTED] a [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna .

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni: al 12.02.2024 (vedi allegate note iscrizione )

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] , di € .120.000,00, capitale € . 60.000,00, sorta con atto del notaio A.Forte del 27.06.2017 [REDACTED] , derivante da garanzia di mutuo fondiario, **iscritta a Ferrara il 30.06.2017** [REDACTED] .

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] , di € .130.000,00 , capitale € .60.780,16 , sorta con decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Ferrara del 06.07.2017 [REDACTED] , **iscritta a Ferrara il 02.10.2017 ai** [REDACTED]

#### 4.2.2 Pignoramenti: al 12.02. [REDACTED] (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] atto UNEP Tribunale Ferrara in data 20.11.2023 [REDACTED] , **trascritto a Ferrara in data 12.01.2024** [REDACTED] .

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno [REDACTED] (su cui è stato poi costruito l'edificio residenziale che comprende le unità pignorate) , ed a carico del [REDACTED] di Pieve di Cento , sorta con atto del not. Cavicchi Marisa del 25.10.1991 [REDACTED] **trascritto a Ferrara il 16.11.1991** [REDACTED]

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Dalle informazioni assunte sul posto, nessun Amministratore risulta nominato dai condomini . Eventuali spese condominiali saranno a carico degli acquirenti secondo la normativa vigente .

**Millesimi di proprietà:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** // // // // //

**Attestazione Prestazione Energetica presente.** NON ESISTENTE .

Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€. 400,00 circa) a carico dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima .

**Indice di prestazione energetica:** NO

**Note Indice di prestazione energetica:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:**

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombenzi , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutata .

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

Cod. fiscale : [REDACTED] - proprietà quota 1/1

**attuale proprietario** dal 15.09.2011 – in forza di atto cessione di diritti reali a titolo gratuito del notaio A. Forte del 15.09.2011 [REDACTED] ,trascritto a Ferrara il 23.09.2011 ai nn. [REDACTED]

Il tutto a seguito di Sentenza del Tribunale di Bologna del 03.10.1986 [REDACTED] e successivo decreto del Tribunale di Bologna del 10.09.2007.

Nel rogito viene precisato che all'immobile compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC oltre al cortile mapp. [REDACTED] e ingresso vano scala comune mapp. [REDACTED] (vedi allegato e nota trascrizione) .

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ) proprietario quota 1/1 [REDACTED]  
[REDACTED] 1 per acquisto area mapp. [REDACTED] di Pieve di Cento su cui ha poi  
costruito il condominio che comprende le unità pignorate con atto del not. M.Cavicchi  
del 25.10.1991 [REDACTED] trascritto a Ferrara il 16.11. [REDACTED] .

**7. PRATICHE EDILIZIE :**

Pratica edilizia : [REDACTED]  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale di n. 7 appartamenti  
Oggetto: nuova costruzione  
[REDACTED] del 03.08.1993 , C.E. rilasciato [REDACTED] 1993.  
Non risulta il certificato di abitabilità.

Pratica edilizia : DICO 301/2021  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Dichiarazione conformità  
Per lavori: impianto riscaldamento pompa di calore /condizionamento  
[REDACTED] del 06.05.2021.

**7.1 Conformità edilizia**

**Appartamento con garage in in Pieve di Cento**

Irregolarità accertate:  
Sono emerse alcune lievi modifiche dimensionali interne e forometria sia  
nell'appartamento che nel garage .

Regolarizzabili mediante:  
Trattandosi di modifiche eseguite durante la costruzione dell'edificio, esse sono da  
considerare nelle tolleranze costruttive di cui l'art. 19 bis della legge Regionale E.R. n.  
23/2004 .  
Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

**N.B.** Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi pratica di  
sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01 , rimesse in pristino  
e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi , (se necessari) richiesta del Certificato di  
Conformità Edilizia e Agibilità (costo presunto €. 1.500,00 ) , nulla escluso .

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Nessuna.

Descrizione: **Appartamento con garage in Pieve di Cento (BO) via Provinciale** [REDACTED]  
di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano primo con garage al piano terra , sito in Pieve di Cento (BO) via provinciale Bologna cn [REDACTED]  
E' compreso in piccolo edificio condominiale di 7 alloggi con altrettanti garages , ultimato il 17.07.1995.

L'edificio e' stato edificato su un lotto di terreno di forma quadrilatera, posto in prossimità della via Provinciale, alla quale si accede/recede attraverso il terreno mapp. [REDACTED], gravato da servitù di passaggio, regolarmente trascritta .

L'edificio condominiale è dotato di cortile comune pavimentato in parte in mattonelle di cemento e parte sistemato a verde/giardino con piante ornamentali .

L'area è recintata con muretto di mattoni e cancellata, dotata di accesso carraio automatizzato e cancello pedonale, oltre a rete metallica su paletti.

L'edificio si articola su 3 piani ( piano terra, primo , secondo) , è dotato di unico ingresso -vano scala. Ha strutture portanti in muratura di mattoni , cemento armato e laterocemento .

Il tetto è a falde con manto in tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate , in parte il cemento a vista , con lattroneria metallica.

L'ingresso condominiale è pavimentato in ceramica , con scala in c.a. , gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno .

Il portone condominiale di accesso è in alluminio anodizzato e vetro .

L'appartamento pignorato ( mapp. [REDACTED] ) è posto al piano primo ed è composto da : ingresso-pranzo-soggiorno con balcone , cucina , disimpegno-ripostiglio , n. 1 camera matrimoniale con balcone , camera doppia e bagno ( altezza utile ml. 2,75).

Le rifiniture dell'appartamento , eseguite nel 1995 , sono con materiali di normale qualità.

Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nel bagno e cucina , serramenti di finestre in legno con vetro camera , tapparelle in pvc , porte interne in legno tamburato , portoncino d'ingresso di tipo blindato.

Il bagno è finestrato e munito di lavandino , vaso wc, bidet e box doccia .

I balconi hanno pavimento in gres e parapetto in cemento a vista .

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento , funzionante a metano , dotato di radiatori in alluminio con caldaia murale a camera chiusa, posta in cucina.

Impianto elettrico sotto traccia . Esiste impianto di climatizzazione/pompa di calore con macchina esterna nel balcone sud e da n. 2 split, posto in opera nel 2021.

Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti . (vedi anche dichiarazioni di conformità degli artigiani allegate).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento , in generale , è buono .

Il garage mapp. [REDACTED] è posto al piano terra ed è per unico posto auto.

E' accessibile dall'area comune distinta dal mapp. [REDACTED] .

L'altezza utile è di ml. 2,70 .

E' pavimentato in gres, con pareti intonacate e tinteggiate e dotato di portone basculante in metallo. E' munito di lavabo e di n. 2 finestre con serramenti metallici ed inferriate.

E' dotato d' impianto elettrico sotto traccia.

Versa in buono stato di manutenzione e conservazione .

Entrambe le unità pignorate hanno diritto alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 del C.C. del cortile e dell'ingresso vano scala (vedi rogito di acquisto allegato del notaio A. Forte del 15.09.2011).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 74,00 , i balconi misurano mq.12,40 circa. La superficie lorda del garage è di mq. 20,00 circa .

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.1° sub. 12	superf. esterna lorda	74	1	74
Balconi P.1°	Superficie netta	12	1	12
Garage seminterrato sub.10	superf. esterna lorda	20	1	20

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione nel centro abitato di Pieve di Cento in prossimità del centro , delle buone rifiniture ,della tipologia costruttiva (piccolo condominio di 7 alloggi con ampio cortile) , della vetustà (1995) nonchè stato di manutenzione e conservazione (buono) .

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine .

Il valore dell'area e parti comuni , viene già compreso nel valore dell'appartamento e garage .

I valori unitari assunti tengono già conto del costo presunto per le pratiche di Attestato di Prestazione energetica e Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità a carico aggiudicatario .

**8.2 Fonti di informazione:**

OMI , operatori immobiliari .

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Appartamento con garage in Pieve di Cento via Provinciale Bologna 2E**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Appartamento P.1° sub.12	74	€. 1.600,00	€.118.400,00
Balconi P.1° sub. 12	12	€.400,00	€.4.800,00
Garage P.T. sub.10	20	€. 700,00	€. 14.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 137.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€.137.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ .137.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con garage		€137.000,00	€.137.000,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € .20.550,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. //////////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : €. //////////////

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. //////////////

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :**

Piena proprietà quota 1/1 di appartamento con garage in Pieve di Cento (BO) via Provinciale Bologna cn. 2/E , a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per eventuale sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini e certificazioni edilizie , impianti , nulla escluso, in cifra tonda

**( Stato " Libero" )** in cifra tonda **€. 116.000,00**

Ferrara 03.05.2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Luca Nagliati**

Pag. 10 di 11  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

**Allegati :**

Allegati al rapporto di valutazione

n. 15 fotografie

n. 1 Planimetria appartamento P.1° con garage P.T.

Allegati al fascicolo del rapporto di valutazione

n. 3 mappe topografiche

mappa catastale

n. 2 visure catastali storiche Catasto Fabbricati

n.2 Planimetrie catastali

n. 1 Elaborato planimetrico e elenco subalterno

Rogito not. A. Forte del 15.09.2011

Nota di trascrizione del 23.09.2011

n. 2 Certificati residenza stato famiglia , matrimonio

Lettera comune Pieve di Cento per accesso atti edilizi del 27.02.2024

n. 2 Stralci di pratiche edilizie

Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII )